

Entwurf der Stadtgestaltungsnovelle

(Initiativantrag vom 13.5.1996 in der Fassung des Ausschlußbeschlusses vom 17.6.1996)

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien und das Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren geändert werden (Stadtgestaltungsnovelle)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBI. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBI. für Wien Nr. ../1996, wird wie folgt geändert:

1. Der Titel des Gesetzes lautet:

"Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien)"

2. Nach Artikel VI wird folgender Artikel VIa eingefügt:

"Artikel VIa

Auf Bauplätzen, die bei Inkrafttreten der Stadtgestaltungsnovelle bereits bestehen und deren Frontlänge an einer Front 15 m nicht überschreitet, darf, soweit der Bebauungsplan durch Baufluchtlinien dies nicht ausschließt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der Gruppenbauweise in die Abstandsflächen ein Gebäude oder Gebäudeteil auf eine Tiefe von höchstens 10 m mit einer Gebäudehöhe von höchstens 3,50 m ohne Zustimmung des Nachbarn an die Nachbargrenze angebaut werden. Die Tiefe des Vorgartens ist jedenfalls einzuhalten. Im Bereich der Abstandsflächen sind Giebel nicht zulässig. Der Nachbar muß auf Grund

der Tatsache des Anbaues an seine Grundgrenze nicht anbauen. Bei Fahnenbauplätzen tritt an die Stelle der Frontlänge die entsprechende Bauplatzbreite."

3. § 2 Abs. 7 lautet:

"(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingelangten Stellungnahmen, soweit er sie nicht in den Anträgen berücksichtigt hat, zu berichten. Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Anträge, die von der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen."

4. § 3 Abs. 2 erster Satz lautet:

"Sämtliche Mitglieder werden vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt; ihr Amt dauert bis zur Amtsübernahme eines bestellten Nachfolgers."

5. § 4 Abs. 2 Punkt A lit. b lautet:

"b) Erholungsgebiete, und zwar:

1. Parkanlagen,
2. Kleingartengebiete,
3. Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,
4. Sport- und Spielplätze,
5. Freibäder,
6. Grundflächen für Badehütten,
7. sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen;"

6. § 4 Abs. 2 Punkt A lit. c Z 1 lautet:

"1. der Wald- und Wiesengürtel, in dem örtlich begrenzte Teile ausgewiesen werden können, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind,"

7. Im § 4 Abs. 2 Punkt C tritt nach lit. d an die Stelle des Strichpunktes ein Punkt. Lit. e entfällt.

8. Im § 4 Abs. 2 Punkt C letzter Satz entfällt der Ausdruck "und e".

9. § 4 Abs. 2 Punkt D lautet:

"D. Sondergebiete:

- a) Ausstellungsgelände;
- b) Grundflächen für Klär- und Rückstauanlagen;
- c) Grundflächen für Wasserbehälter;
- d) Freistreifen;
- e) Zeltplätze;
- f) Lagerplätze und Ländeflächen, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Lagerungen vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können;
- g) sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen."

10. § 5 Abs. 3 lautet:

"(3) Neben den Festsetzungen nach Abs. 2 haben die Bebauungspläne im Bauland mit Ausnahme der Gartensiedlungsgebiete und der Industriegebiete entweder

- a) die Bauklassen (§ 75) und Bauweisen (§ 76) oder
 - b) die Strukturen (§ 77)
- zu enthalten."

11. § 5 Abs. 4 lit. a lautet:

"a) Schutzzonen sowie Wohnzonen; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll;"

12. § 5 Abs. 4 lit. c lautet:

"c) Geschäftsstraßen und Einkaufszentren; für Einkaufszentren kann eine höchstens zulässige Fläche (§ 6 Abs. 17), bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden; ferner kann zur Sicherung der räumlich funktionellen Nahebeziehungen, der zeitgemäßen Bedürfnisse und der sozialen Struktur der Bevölkerung festgelegt werden, daß nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genußmittel der Grundversorgung errichtet werden dürfen;"

13. § 5 Abs. 4 lit. e lautet:

"e) Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von ländlichen Gebieten, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Badehütten, bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bebauung freizuhaltenden Uferzonen; Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von Sport- und Spielplätzen, bei Sportplätzen auch in bezug auf Sporthallen, sowie eine höchstens zulässige bebaubare Fläche, bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche; Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Sondernutzungsgebiete hinsichtlich der Art, des Zweckes, ihres Umfanges und ihrer Abgrenzung zu Nutzungen anderer Art sowie hinsichtlich der endgültigen Gestaltung ihrer Oberflächen unter Festsetzung der beabsichtigten Wirkung auf das örtliche

Stadt- bzw. Landschaftsbild nach der endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen durch Bestimmung von Geländehöhen (Überhöhungen und Vertiefungen), Böschungswinkeln, Bepflanzungen, der endgültigen baulichen Ausnützbarkeit und ähnlichem; die Festsetzung eines Zeitpunktes für die Herstellung der endgültigen Widmung ist zulässig;"

14. § 5 Abs. 4 lit. h lautet:

"h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur bis zu deren Grenzen, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen;"

15. § 5 Abs. 4 lit. m lautet:

"m) Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen sowie den Ausschluß bestimmter Emissionserreger zur Minderung der Einwirkungen auf das Widmungsgebiet und auf Gebiete anderer Widmungen zum Zwecke der Erzielung und Gewährleistung einer den gesundheitlichen Rücksichten entsprechenden Stadtstruktur, ferner die Festlegung von Gebieten, in denen die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal nicht zulässig ist; dieses Verbot gilt nicht für Verkehrsflächen und die zu öffentlichen Verkehrsflächen geneigten Dachflächen von Gebäuden in der geschlossenen Bauweise, die unmittelbar an dieser Verkehrsfläche liegen;"

16. § 5 Abs. 4 lit. n lautet:

"n) Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, auf denen die Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen (Ausflugsgaststätten, Buschenschänken, Aussichtswarten, Bootsvermie-

tungen und ähnliches) für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung zulässig ist, sowie in Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, Grundflächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauten nicht errichtet werden dürfen;"

17. § 5 Abs. 4 lit. z lautet:

"z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen Gliederung und Gestaltung, ferner Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten."

18. § 5 Abs. 5 lautet:

"(5) Grundflächen für öffentliche Zwecke (Abs. 4 lit. 1) sind für die Errichtung von Bauten oder Anlagen bestimmt, die der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben des Bundes, der Länder oder der Gemeinden dienen. Durch die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke werden die sonstigen Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete nicht berührt. Die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke im Bebauungsplan wird nach Ablauf von zwölf Jahren unwirksam und darf für dieselbe Liegenschaft erst nach Ablauf weiterer zehn Jahre neuerlich festgelegt werden."

19. § 6 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

"Soweit der Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. e nicht anderes bestimmt, dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2 Punkt A lit. b genannten Widmungen Bauten nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Anlagen erforderlich sind."

20. § 6 Abs. 3 lautet:

"(3) Der Wald- und Wiesengürtel ist bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u.ä.), ferner die für die in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung notwendigen Bauten auf jenen Grünflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauten dürfen keine Wohnung enthalten."

21. Nach § 6 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) Auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, sind landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnung enthalten."

22. Im § 6 Abs. 10 zweiter Halbsatz tritt an die Stelle des Ausdrucks "5 m" der Ausdruck "3,5 m".

23. § 6 Abs. 14 lautet:

"(14) In Sondergebieten dürfen unbeschadet der Abs. 12 und 13 nur solche Gebäude und Anlagen errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist."

24. § 6 Abs. 15 lautet:

"(15) Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen sind in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten

sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n)."

25. § 6 Abs. 17 lautet:

"(17) Unter Einkaufszentren werden Verkaufsräume, Betriebsräume und Lagerräume mit einer Fläche von zusammen mehr als 2.500 m² für das Ausstellen und den Verkauf von Waren sowie für das Erbringen von Dienstleistungen, soweit diese Räume baulich eine Einheit bilden, verstanden. Einkaufszentren dürfen in Neubauten, Zubauten und im Zuge von Umbauten in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten nur dort errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße dürfen Einkaufszentren unabhängig von der Größe der Liegenschaft errichtet werden."

26. Im § 7 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

"(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen."

27. § 7 Abs. 3 lautet:

"(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden."

28. § 8 Abs. 2 lautet:

"(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, daß keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen oder Neu-, Zu- oder Umbauten sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muß eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, daß die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen."

29. Im § 8 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

"(2a) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone oder Wohnzone liegt, werden die aus der Schutzzone oder Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt."

30. § 8 Abs. 4 und 5 lauten:

"(4) Die Beschlußfassung über die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre ist unter Angabe der verfolgten Planungsziele und genauer Abgrenzung des von ihr betroffenen Gebietes im Amtsblatt der Stadt Wien und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen.

(5) Die zeitlich begrenzte Bausperre wird mit dem Tag der Kundmachung rechtswirksam und tritt, sofern sie nicht früher aufgehoben wird, nach drei Jahren außer Kraft. Zwischen dem

Ablauf einer solchen Bausperre und der neuerlichen Verhängung einer Bausperre über dieselben Liegenschaften muß ein Zeitraum von mindestens fünf Jahren liegen. Innerhalb dieser Frist ist die neuerliche Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre möglich, wenn es sich um die Festsetzung einer bedeutenden Verkehrsader handelt; aus diesem Grund ist auch die Verlängerung einer bereits verhängten zeitlichen Bausperre um drei Jahre zulässig."

31. Dem § 8 wird folgender Abs. 6 angefügt:

"(6) Eine Bausperre im Sinne des Abs. 2 tritt ferner mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes für die Festsetzung oder für Abänderungen des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes in Kraft. Sie tritt spätestens sechs Monate nach diesem Zeitpunkt wieder außer Kraft."

32. § 16 Abs. 2 lautet:

"(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m², die eines Bauloses mindestens 250 m² betragen. Die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschliesungswege (Trennstücke) sind der Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß der Baulose nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem Aufschliesungsweg auch durch einen Verbindungstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungstreifens muß mindestens 3 m, die Länge darf höchstens 35 m betragen. Ein mindestens 1 m breiter Teil des Verbindungstreifens muß zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung

sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchskörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muß. Im Zusammenhang mit einem Baurecht oder, wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten, auch im Zusammenhang mit einem Verkehrsband, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchskörper umfassen. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen."

33. § 18 Abs. 2 lautet:

"(2) Bei Neu- oder Zubauten in Parkschutzgebieten, ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeltplätzen sowie bei der Errichtung von Badehütten und bei Abteilung einer Grundfläche auf Kleingärten und Teile von solchen besteht dieselbe Verpflichtung mit der Einschränkung, daß sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu Verkehrsflächen bloß bis zu einer Breite von 5 m erstreckt. In ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeltplätzen besteht diese Verpflichtung jedoch nur, wenn das Gebäude, die Gebäudegruppe oder die bauliche Anlage nicht weiter als 30 m von der Straßenfluchtlinie entfernt errichtet wird und in der senkrechten Projektion auf die Straßenfluchtlinie eine Länge von mindestens 30 m aufweist; die Abtretungsverpflichtung entlang der Straßenfluchtlinie umfaßt das Ausmaß der projizierten Strecke."

34. § 19 Abs. 2 lit. a lautet:

"a) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. b, wenn der Ausbau der Verkehrsfläche noch nicht beschlossen worden ist und die fehlende Verkehrsfläche 200 m² nicht überschreitet; doch hat sich der zur unentgeltlichen Abtretung verpflichtete Eigentümer zu verpflichten, der Gemeinde in dem Zeitpunkt, in dem sie die fehlenden Verkehrsflächen erwirbt, die angemessenen Kosten der Erwerbung, Freimachung und Herstellung der Höhenlage zu ersetzen. Die Verpflichtung geht auf die Rechtsnachfolger im Eigentum über. § 55 gilt sinngemäß;"

35. § 19 Abs. 2 lit. b Z 2 lautet:

"2. für Betriebsbauten und Industriebauten, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine nach Erfordernis beleuchtete Zufahrt von mindestens 5 m Breite mit einer befestigten Oberfläche, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und eine für Löschzwecke ausreichende Wassermenge sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 93 Abs. 5 vorgesehene Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist;"

36. § 40 lautet:

"§ 40. (1) Durch Enteignung können Grundflächen für öffentliche Zwecke (§ 5 Abs. 4 lit. 1) in Anspruch genommen werden, wenn diese Grundflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind und die Ausführung des Bauvorhabens oder der Anlage grundsätzlich beschlossen ist. Bebaute Flächen können für andere öffentliche Zwecke als für Schulen, Kindertagesheime, Spitäler, Heime für Personen, die wegen körperlicher Gebrechen oder ihres Alters nicht in der Lage sind, sich selbst zu betreuen, und einer teilweisen oder vollständigen Betreuung bedürfen, sowie

für Anlagen zur Erzeugung und Weiterleitung von Fernwärme, für Wasserbehälter und Kläranlagen sowie für Erholungsgebiete - Parkanlagen jedoch nur dann enteignet werden, wenn

- a) die auf den zu enteignenden Grundflächen befindlichen Baulichkeiten infolge ihres gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif sind oder
- b) den Baulichkeiten im Verhältnis zur unbebauten Grundfläche nur geringe Bedeutung zukommt oder
- c) es sich überhaupt um Baulichkeiten untergeordneter Natur handelt.

(2) Der Ablauf der Festsetzung für öffentliche Zwecke (§ 5 Abs. 5) bleibt für ein anhängiges Enteignungsverfahren rechtlich unbeachtlich."

37. § 41 lautet:

"§ 41. Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, können enteignet werden, wenn die Ausgestaltung des Wald- und Wiesengürtels für Erholungszwecke vom Gemeinderat beschlossen worden ist."

38. Im § 59 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

"(2a) Ein Einlösungsanspruch steht auch dann nicht zu, wenn die Widmung Bauland durch die Widmung Schutzgebiet - Parkschutzgebiet ersetzt wird und ein Bauplatz zur Gänze von dieser Umwidmung betroffen ist, auf ihm aber gemäß § 5 Abs. 4 lit. e eine Fläche für eine bauliche Ausnützbarkeit ausgewiesen ist, die nicht weniger als 17 vH der zuvor gegebenen Bauplatzfläche beträgt."

39. § 59 Abs. 3 lautet:

"(3) Der Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft hat Anspruch auf Einlösung seiner Liegenschaft, wenn sie nicht durch Rechte Dritter belastet ist. Dieser Einlösungsanspruch besteht nicht für Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind."

40. § 69 Abs. 1 lit. f lautet:

"f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern sowie hinsichtlich der Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen sowie in Wohnzonen hinsichtlich der Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzfläche der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorzubehalten, für die Errichtung von Garagengebäuden;"

41. § 69 Abs. 1 lit. m lautet:

"m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 3 lit. c bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht;"

42. Dem § 69 Abs. 1 wird folgende lit. s angefügt:

"s) Ausnahmen von Gebot der Freihaltung von Teilen der Fläche des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischen Bebauung sowie vom Verbot der Versiegelung dieser Fläche (§ 76 Abs. 10a)."

43. § 75 Abs. 1 bis 3 lauten:

"(1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,

in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,

in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,

in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,

in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.

(3) In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 26 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen."

44. § 75 Abs. 4 lit. b und c lauten:

"b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;

c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;"

45. Im § 75 wird nach Abs. 4 folgender Abs. 4a eingefügt:

"(4a) Beschränkungen, die sich aus Abs. 4 ergeben, gelten nicht bei Gebäuden auf Grundflächen, auf denen nach dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll (§ 5 Abs. 4 lit. a), wenn für Aufenthaltsräume, die nach den Bebauungsbestimmungen auf Liegenschaften im Nahbereich zulässig sind, zumindest der seitliche Lichteinfall gewährleistet ist."

46. § 75 Abs. 5 und 6 lauten:

"(5) Ergibt sich bei Anwendung der Bestimmung des Abs. 4 für Eckbauplätze eine verschiedene Höhe der Hauptfronten, so ist die größere Höhe auf eine Länge von höchstens 15 m auch für die andere Hauptfront zulässig.

(6) In Schutzzonen gilt unabhängig vom Abstand der Fluchtlinien die im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 oder durch die Bauklasse festgesetzte Gebäudehöhe."

47. Dem § 75 wird folgender Abs. 9 angefügt:

"(9) Sofern das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird und das Gebäude nicht mehr Hauptgeschosse aufweist als ein Neubau, der ausschließlich Wohnungen und eine durchgehende Geschoßhöhe von 2,8 m aufweist, darf die in den Bauklassen I bis IV zulässige Gebäudehöhe außerhalb von Schutzzonen um höchstens 1,5 m überschritten werden; dabei sind die Bestimmungen des Abs. 4 einzuhalten und darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden. Für dieses Überschreiten der Gebäudehöhe bis zu dem Ausmaß von 1,5 m ist eine Bewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m nicht erforderlich. Wenn eine solche Überschreitung erfolgt, ist eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m ausgeschlossen."

48. Im § 76 Abs. 7 entfällt der letzte Satz.

49. § 76 Abs. 8 und 9 lauten:

"(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufuchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufuchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

(9) Wenn in der offenen, offenen oder gekuppelten, gekuppelten oder Gruppenbauweise auf einem Bauplatz zwei oder mehrere Gebäude errichtet werden, müssen diese voneinander in den Bauklassen I und II einen Abstand von mindestens 3 m, in allen anderen Bauklassen einen Abstand von mindestens 6 m haben; in diese Abstände dürfen Erker, Balkone, Loggien, Stiegenhaus- und Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer und dergleichen nicht hineinragen."

50. Nach § 76 Abs. 10 wird folgender Abs. 10a eingefügt:

"(10a) In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m² wäre."

51. Im § 76 wird nach Abs. 11 folgender Abs. 11a eingefügt:

"(11a) Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungsstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen."

52. § 77 lautet:

"§ 77. (1) In den Bebauungsplan können aus städtebaulichen, gesundheitlichen und Gründen der Stadtstruktur in sich geschlossene Teile des Baulandes als Strukturgebiete ausgewiesen werden.

(2) Zugleich ist im Bebauungsplan festzusetzen, ob ein Strukturgebiet in seiner Gesamtheit oder welche in sich geschlossene Teile eine Struktureinheit bilden. Jede Struktureinheit hat aus einem Bauplatz zu bestehen. Von dieser Forderung kann abgegangen werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder zum Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung für das Abgehen von dieser Forderung sprechen und aus den restlichen Grundflächen ein selbständiger Bauplatz geschaffen werden kann.

(3) Über jede Struktureinheit hat der Bebauungsplan folgende Festsetzung zu enthalten:

- a) welche Teile des Bauplatzes unmittelbar bebaut werden dürfen;
- b) das höchste zulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes der Gebäude und baulichen Anlagen auf dem Bauplatz;
- c) die höchste zulässige Höhe, die die Gebäude und baulichen Anlagen haben dürfen.

(4) Über die Festsetzung nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne für Strukturen zusätzlich enthalten:

- a) Grenzmaße für die zulässige Gebäudehöhe auf dem Bauplatz;
- b) verschiedene Widmungen der Grundflächen auf dem Bauplatz;
- c) die Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind.

(5) Zur Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe von Gebäuden an der Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie gemäß § 75 Abs. 4 und 5 ist anstelle der Bauklasse jene durchschnittliche Gebäudehöhe anzuwenden, die sich bei Ausnützung der für das Strukturgebiet festgesetzten höchsten zulässigen Kubatur auf die gesamte zulässige bebaubare Fläche bei Einhaltung einer einheitlichen Gebäudehöhe ergäbe.

(6) Sofern in Strukturgebieten an Nachbargrenzen des Bauplatzes nicht angebaut wird, finden die Bestimmungen des § 79 Abs. 3 Anwendung. Reichen die zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen eines Strukturgebietes an Nachbargrenzen des Bauplatzes, ohne daß das Aneinanderbauen nach § 5 Abs. 4 lit. i zwingend vorgeschrieben ist, finden die Bestimmungen des § 76 Abs. 4 sinngemäß Anwendung. Zur Bemessung der Abstände nach § 79 Abs. 3 ist die nach Abs. 5 zu ermittelnde Bauklasse maßgebend, die der gegen die Nachbargrenze zur Ausführung gelangenden Gebäudehöhe entspricht.

(7) Das zulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes ist auf den gesamten Baukörper oberhalb der Erdoberfläche umzulegen. Raumbildende Vorbauten sind auch dann auf die höchste zulässige Kubatur anzurechnen, wenn sie vor Baulinien oder Baufluchtlinien vorragen."

53. § 78 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Für Hauptfenster muß, soweit in diesem Gesetz nicht Ausnahmen zugelassen sind, der freie Lichteinfall unter 45°

auf die nach § 88 Abs. 2 erforderliche Fensterfläche gesichert sein, das heißt, es muß aus den frei einfallenden Lichtstrahlen ein die erforderliche Fensterfläche treffendes Prisma (Lichtprisma) gebildet werden können, dessen seitliche Flächen senkrecht auf die Gebäudewand stehen und dessen untere und obere Fläche mit einer waagrechten Ebene einen Winkel von 45° einschließen (direkter Lichteinfall).

(2) Der Lichteinfall ist noch als gesichert anzusehen, wenn ein Lichtprisma gebildet werden kann, dessen seitliche Flächen von denen des im Abs. 1 genannten Lichtprismas um nicht mehr als 30° abweichen (seitlicher Lichteinfall)."

54. Dem § 78 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

"An Straßenfronten, an denen die zulässige Höhe der gegenüberliegenden Gebäude nach § 75 Abs. 4 und 5 zu berechnen ist, gilt der Lichteinfall für Hauptfenster jedenfalls als gesichert. Dies gilt auch an den zu Verkehrsflächen gerichteten Gebäudefronten in Schutzzonen ab dem ersten Stockwerk."

55. § 79 Abs. 3 dritter Satz lautet:

"In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m^2 , in der Bauklasse III 90 m^2 , in der Bauklasse IV 105 m^2 , in der Bauklasse V 120 m^2 und in der Bauklasse VI 150 m^2 nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m^2 , in der Bauklasse III 180 m^2 , in der Bauklasse IV 210 m^2 , in der Bauklasse V 240 m^2 und in der Bauklasse VI 300 m^2 nicht überschreiten."

56. Dem § 79 wird folgender Abs. 7 angefügt:

"(7) Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I."

57. Im § 81 Abs. 1 lautet:

"(1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluß aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt."

58. § 81 Abs. 2 letzter Satz lautet:

"Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt."

59. § 81 Abs. 3 lautet:

"(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt."

60. Dem § 81 wird folgender Abs. 7 angefügt:

"(7) Der zulässige Gebäudeumriß darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden."

61. § 83 Abs. 2 lit. f lautet:

"f) Stiegenhausvorbauten und Erker, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m von der Nachbargrenze einhalten. Die sich daraus für die Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu be-

messen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen."

62. § 84 Abs. 2 lautet:

"(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

"a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudefront solche Balkone über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 1,50 m einhalten."

63. § 87 Abs. 6 lautet:

"(6) In Schutzzonen sind an den Gebäudefronten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, im Erdgeschoß je-

denfalls Verkaufsräume, Gaststätten, Räume mit ähnlicher Funktion und Küchen, in den Stockwerken alle Arten von Aufenthaltsräumen (Abs. 3) zulässig."

64. § 88 Abs. 6 entfällt. Die Abs. 7 und 8 werden als "Abs. 6" und "Abs. 7" bezeichnet.

65. § 90 Abs. 2 lautet:

"(2) Die Nutzfläche einer Wohnung muß mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muß mindestens einen Aufenthaltsraum und einen eigenen Raum für einen Abort haben. Ferner muß jede Wohnung eine Anschlußmöglichkeit für eine Kochgelegenheit sowie für eine Badegelegenheit haben; die Anschlußmöglichkeit für die Badegelegenheit darf auch im Raum für den Abort vorgesehen sein."

66. Im § 90 werden nach Abs. 2 folgende Abs. 2a und 2b eingefügt:

"(2a) Dem Raum, in dem die Kochgelegenheit vorgesehen ist, muß ein Kreis (Wendekreis für Rollstuhlfahrer) mit einem Radius von 1 m, dem Raum, in dem die Badegelegenheit vorgesehen ist, ein solcher mit einem Radius von 90 cm eingeschrieben werden können. Dem Raum nach der Wohnungseingangstür muß nahe dieser Tür sowie im Zuge jeder Richtungsänderung ein Kreis mit einem Radius von 70 cm eingeschrieben werden können. Diese Radien müssen nicht eingehalten werden, wenn sie durch Versetzen der Scheidewände der betroffenen Räume ohne Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses innerhalb der Wohnung hergestellt werden können.

(2b) Stiegen im Wohnungsverband müssen eine lichte Breite von mindestens 1 m haben; Einengungen dieses Maßes zum Zwecke des Einbaues einer Aufstiegshilfe (eines Treppenliftes) sind zulässig."

67. § 90 Abs. 3 und 4 lauten:

"(3) Für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum oder eine eigene Einlagerungsmöglichkeit (Holzverschlag) vorzusehen.

(4) Befinden sich auf demselben Bauplatz mehr als zwei Wohnungen, müssen in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß eine Waschküche mit maschinellen Wascheinrichtungen sowie Trockenräume oder Trockenaufhängen eigengerichtet werden; Trockenräume müssen quer durchlüftbar sein. Von der Einrichtung einer Waschküche ist abzusehen, wenn in jeder Wohnung eine geeignete Aufstellmöglichkeit und ein Anschluß für eine Waschmaschine vorgesehen ist; von der Errichtung von Trockenräumen ist abzusehen, wenn in jeder Wohnung eine geeignete Aufstellmöglichkeit und ein Anschluß für eine maschinelle Trockeneinrichtung vorgesehen ist."

68. § 92 samt Überschrift lautet:

"Aborte

§ 92. Aborträume in Wohnungen, in denen nicht auch die Anschlußmöglichkeit für eine Badegelegenheit vorgesehen ist, dürfen von Aufenthaltsräumen nicht unmittelbar zugänglich sein. Alle Aborte müssen einen flüssigkeitsdichten Fußboden, eine Wasserspülung und einen geeigneten Geruchsverschluß haben."

69. In § 93 Abs. 1 wird der Klammerausdruck "(Schmutzwässer und Regenwässer)" durch den Klammerausdruck "(Schmutzwässer und Niederschlagswässer)" ersetzt.

70. Im § 122 Abs. 1 tritt an die Stelle des Klammerausdruckes " (§ 4 Abs. 2 Punkt D lit. e) " der Klammerausdruck " (§ 4 Abs. 2 Punkt D lit. g) " .

71. Dem § 123 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Für die Stromversorgung in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen gilt Abs. 3 sinngemäß."

72. § 130 Abs. 2 lit. e lautet:

"e) Verpflichtungen aus Bauverboten, Verpflichtungen, die anstelle von Bauverboten oder aus Anlaß der Aufhebung von Bauverboten auferlegt werden (§ 19) sowie die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten gemäß § 19 Abs. 2 lit. a."

Artikel II

Das Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren, LGBL. für Wien Nr. 22/1955, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. für Wien Nr. 78/1995, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 erster Satz lautet:

"Sofern der Bebauungsplan nicht anderes festlegt, müssen von Baulichkeiten auf Bauplätzen oder Baulosen alle Abwässer (§ 1 Abs. 2) unterhalb der Verkehrsflächen in den Kanal geleitet werden, wenn der Bauplatz oder das Baulos von einem bei der Bauführung bereits bestehenden Straßenkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m entfernt ist; bei Baulosen gelten Flächen, die im Gartensiedlungsgebiet liegen, nicht als andere Liegenschaft und werden in das Maß von 30 m nicht eingerechnet."

2. Dem § 2 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

"Eine Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn im Bebauungsplan das Verbot der Einleitung von Niederschlagswässern in

den Kanal festgelegt ist und von diesem Verbot eine Ausnahme gemäß § 69 der Bauordnung für Wien erteilt wurde."

3. Dem § 9 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

"Dies gilt auch, wenn in einen Straßenkanal auf Grund einer Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. m der Bauordnung für Wien überhaupt keine Niederschlagswässer eingeleitet werden."

Artikel III Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt drei Monate nach Kundmachung in Kraft.

Artikel IV Übergangsbestimmungen

(1) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängige Verfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

(2) Die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes im Bebauungsplan festgelegt ist, wird nach Ablauf von zwölf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes unwirksam.

(3) Zeltplätze sowie Lagerplätze und Ländeflächen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes gewidmet sind, gelten als Zeltplätze, Lagerplätze und Ländeflächen im Sinne dieses Gesetzes."

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor: